



**Gemeinde Ebhausen
Landkreis Calw**

Bebauungsplan „Nagoldtalblick I“

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

Stand: 31.01.2022





SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN "NAGOLDTALBLICK I"
GEMEINDE EBHAUSEN, GEMARKUNG EBHAUSEN
LANDKREIS CALW

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nagoldtalblick I“ in der Gemeinde Ebhausen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß Planeintrag (WA). Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan

2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes in Verbindung mit der Höhenlage (Ziffer 2.4) sowie die Darstellung in der Schemazeichnung.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich

- Nach der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) der entsprechenden Nutzungsschablone bzw. Gebäudehöhe (GH) bei Flachdachbauten,
- der geplanten RFBH-Höhe (siehe Ziffer 2.4)

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB

Die maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFBH) ist im Einzelfall entsprechend der Schemaskizze abzuleiten. Unterschreitungen sind generell zulässig.

- Bergseits:
Höchster Schnittpunkt von bergseitiger Gebäudewand mit dem vorhandenen natürlichen Gelände zur Zeit der Bebauungsplanung (Höhenlinien) + 0,50 m = max. RFBH
- Talseits:
Mittlere Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie in Gebäudeverlängerungen + 0,50 m = max. RFBH.

Bei versetzten Ebenen innerhalb eines Geschosses gilt die RFBH-Festlegung für die höher liegenden Geschossteile (bergseits).

Bei Grundstücken die über senkrecht zur Hangneigung verlaufende Stichstraßen erschlossen sind, gilt die in der Schemaskizze dargestellte Regelung für bergseitig stehende Gebäude.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Es gilt die Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen der Gemeinde Ebhausen vom 14. Januar 2019. Die Satzung ist den Anlagen zu diesem Bebauungsplan beigelegt.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; sie können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie an das Hauptgebäude angebaut werden.

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern sind ebenfalls maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. In den Bereichen, bei welchen max. drei Vollgeschosse zulässig sind, sind auch mehrere Wohnungen pro Gebäude zulässig.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Der in der Planzeichnung festgesetzte Schutzstreifen zur K 4338 ist von jeglicher baulichen Anlage freizuhalten.

8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach Ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

9. Versorgungsanlagen und- leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Grundstückseigentümer haben die für die Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen unentgeltlich auf dem Baugrundstück zu dulden.

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 Grundwasserschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink (incl. Titanzink), Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden. Die Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen, Dachaufbauten sowie der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung der Gemeinde Ebhausen vom 14. Januar 2019 ist zu beachten. Die Satzung ist den Anlagen zu diesem Bebauungsplan beigelegt.

11.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

11.3 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

11.4 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

11.5 Artenschutz

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem, UV-freiem Lichtspektrum (z.B. warmweiße LED-Leuchten) oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden.

Fledermäuse

Als CEF-Maßnahme für Fledermäuse sind Ersatzquartiere erforderlich:

- 4 Flachkästen
- 16 Höhlenkästen

Die Fledermauskästen sind an Bäumen in der näheren Umgebung des Plangebiets anzubringen. Die Kästen müssen vor Beginn der auf die Rodung der Bäume folgenden Aktivitätsperiode von Fledermäusen verfügbar sein.

Vögel

Als CEF-Maßnahme für in Höhlen brütende Vögel sind Nistkästen erforderlich:

- 2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 26 mm (Blaumeise)
- 2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm (Gartenrotschwanz)
- 4 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 45 mm (Star)

Die Nisthilfen müssen grundsätzlich mit einem Katzen- und Marderschutz ausgestattet sein. Die Nisthilfen müssen zu Beginn der auf die Rodung folgenden Brutperiode (also

spätestens Ende Februar) zur Verfügung stehen und sind an Bäumen im räumlichen Kontext zum Plangebiet anzubringen.

Zauneidechse

Als CEF-Maßnahme für die Zauneidechse ist ein Ersatzlebensraum herzustellen. Der Lebensraum muss vor dem Verlust des entfallenden Lebensraums bezugsfertig sein und der Funktion des entfallenden Lebensraums entsprechen. Die bisher im Plangebiet vorhandenen Tiere sind in den Ersatzlebensraum zu vergrämen oder umzusetzen.

11.6 Ausgleich Streuobstbestand

Der Ausgleich der entfallenden Streuobstwiesen erfolgt auf Flächen außerhalb des Plangebiets, im Gebiet der Gemarkung Ebhausen (Gesamtfläche ca. 3.300 m²):

- Flst. Nrn. 2094 und 2095 (Teil): ca. 2.760 m²
- Flst. Nr. 2201/1: ca. 220 m²
- Flst. Nr. 2202/1: ca. 210 m²
- Flst. Nr. 2203/1: angerechnete Flächengröße ca. 110 m²

Dazu werden einheimische Obstbäume in zusammenhängenden Beständen, mit einer Pflanzdichte von 50 bis max. 70 Bäume/ha gepflanzt. Die Obstbäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Im Unterwuchs ist eine Magere Flachland-Mähwiese herzustellen (s. Maßnahme M11). Die gewählte Pflanzdichte gewährleistet eine ausreichende Besonnung der Wiese.

11.7 Ausgleich FFH-Mähwiese

Der Ausgleich der entfallenden Mageren Flachland-Mähwiese (FFH-LRT Nr. 6510) erfolgt auf Flächen außerhalb des Plangebiets, im Gebiet der Gemarkung Ebhausen (Gesamtfläche ca. 5.870 m²):

- Flst. Nrn. 2093 bis 2095: ca. 5.330 m²
- Flst. Nr. 2201/1: ca. 220 m²
- Flst. Nr. 2202/1: ca. 210 m²
- Flst. Nr. 2203/1: angerechnete Flächengröße ca. 110 m²

Dazu werden die artenarmen Wiesenflächen entsprechend aufgewertet. Zum Teil werden auf den Wiesen Obstbäume gepflanzt (vgl. Festsetzung 11.6).

12. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen sind im Plan nach ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

13. Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu pflegen. Für die Gartengestaltung sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Baum pro angefangene 300 m² zu pflanzen und zu erhalten, davon mindestens ein hochstämmiger Obstbaum. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

Die privaten Grünflächen am Ostrand des Plangebiets sind fachgerecht als Feldhecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen; die gepflanzten Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

Verkehrsgrünflächen und öffentliche Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Verkehrsgrünflächen können alternativ mit einheimischen Stauden oder Bodendeckern bepflanzt werden. Die Flächen sind, wie im Bebauungsplan dargestellt, mit einheimischen Bäumen zu bepflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Von den festgesetzten Standorten für Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2.0 Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

3.0 Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

4.0 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

5.0 Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist bei der Gemeinde einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.

6.0 Merkblatt zu neuen Baumstandorten

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

7.0 Landwirtschaft und Obstbau

Das Baugebiet "Nagoldtalblick I" liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann.

8.0 Einbauten (Rückstützen und Böschungen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z.B. Grunddienstbarkeiten sichern.

9.0 Artenschutz

Baum- und Strauchrodungen sind, soweit notwendig, außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG und unter Berücksichtigung der Aktivitätszeit von Fledermäusen sind diese Arbeiten auf den Zeitraum zwischen November und Februar zu beschränken.

Verglasungen der Gebäude müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

Es wird empfohlen, künstliche Nistmöglichkeiten an den Gehölzen sowie den neuen Gebäuden anzubringen. Auch Fledermausarten nutzen künstliche Unterschlüpfen und Nisthilfen. Fledermausquartiere können bei der Neubebauung in die Gebäudefassade integriert werden. Für weitere Informationen wird auf die Broschüre „Artenschutz am Haus – Hilfestellung für Bauherren, Architekten und Handwerker“ verwiesen (<http://www.artenschutz-am-haus.de/>).

10.0 Biotopschutz

Südlich des Gebiets, an der Friedhofstraße, befindet sich ein geschützter Heckenbiotop. Ein weiterer geschützter Biotop liegt nördlich an das Gebiet angrenzend. Die Hecken dürfen nicht – z. B. durch Baumaßnahmen – geschädigt werden. Es wird empfohlen, die beteiligten Baufirmen darauf hinzuweisen.

PFLANZLISTE

Obstbäume

Äpfel:

Blauacher Wädenswil
Börtlinger Weinapfel
Gehrsers Rambour
Goldrenette von Blenheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Redfree
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner

Birnen:

Bayerische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:

Wangenheims
Frühzwetschge
Hauszwetschge
Nancy-Mirabelle

Walnüsse:

Sämlinge oder
Veredlungen (kleinerer
Wuchs)

Weitere Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Quercus petraea

Feldahorn
Hainbuche
Rotbuche
Esche
Stieleiche
Traubeneiche

Sträucher

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Prunus avium
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana

Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

Es sind 2x verpflanzte Gehölze zu verwenden. Auf Böschungen soll eine Saatmenge von 20g/m² eingesetzt werden, um die Böschungen zu stabilisieren; ansonsten 10g/m².

Ebhausen, den

Rottenburg, den

Schuler
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner